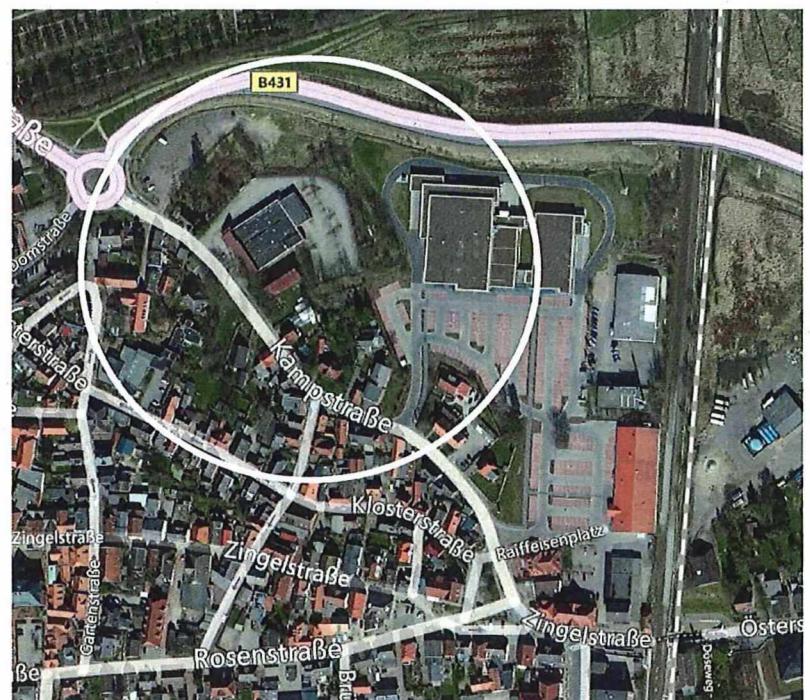


STADT MELDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 57.2

„Gewerbe Kampstraße Nord“

Begründung



28.01.2021

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Evelyn Peters
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	1 -
1 Räumlicher Geltungsbereich	1 -
2 Planungserfordernis	1 -
3 Planungsvoraussetzungen.....	3 -
3.1 Landesentwicklungsplan	3 -
3.2 Regionalplan	3 -
3.3 Flächennutzungsplan.....	3 -
3.4 Landschaftsrahmenplan	4 -
3.5 Landschaftsplan.....	4 -
3.6 Verkehrsuntersuchung im Rahmen des VEP	4 -
3.7 Integriertes Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen	6 -
4 Bestandsbeschreibung	7 -
5 Städtebauliches Konzept.....	7 -
6 Verkehr und Erschließung.....	9 -
7 Immissionsschutz.....	10 -
7.1 Gewerbelärm	10 -
7.2 Verkehrslärm.....	12 -
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13 -
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	13 -
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15 -
8.3 Bauweise	16 -
8.4 Verkehrsflächen	16 -
9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	17 -
10 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen	18 -
11 Ver- und Entsorgung	19 -
11.1 Frischwasserversorgung	19 -
11.2 Strom- und Gasversorgung	19 -
11.3 Telekommunikation	19 -
11.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	19 -
11.5 Oberflächennentwässerung	19 -
11.6 Abfallbeseitigung.....	20 -
11.7 Brandschutz.....	20 -
12 Flächenbilanz	20 -

TEIL II - UMWELTBELANGE.....	- 21 -
13 Einleitung	- 21 -
13.1 Gesetzliche Grundlagen.....	- 21 -
13.2 Untersuchungsraum.....	- 21 -
14 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	- 21 -
14.1 Fachgesetzliche Ziele.....	- 21 -
14.2 Ziele aus Fachplanungen	- 23 -
14.3 Schutzgebiete	- 24 -
15 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	- 24 -
15.1 Schutzgut Fläche	- 24 -
15.2 Schutzgut Boden.....	- 25 -
15.3 Schutzgut Wasser.....	- 26 -
15.4 Schutzgut Tiere	- 26 -
15.5 Schutzgut Pflanzen	- 29 -
15.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	- 30 -
15.7 Schutzgut Klima und Luft	- 31 -
15.8 Schutzgut Landschaft.....	- 32 -
15.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	- 32 -
16 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 33 -
17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 33 -
17.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	- 33 -

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57.2 befindet sich westlich der Bahntrasse, östlich der Kampstraße, südlich der neuen Trasse der B 431 (Sprung über die Bahn), entlang der Kampstraße ab Haus Nr. 29 bis an den Kreisel sowie entlang der Trasse Sprung über die Bahn.

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha.

2 Planungserfordernis

Entwickelt aus den gesamtstädtischen Entwicklungsüberlegungen wurde im Juni 2007 der „Sprung über die Bahn“ vollendet. Diese übergeordnete verkehrsplanerische Maßnahme (Verlagerung der B 431) brachte eine grundlegende Veränderung der Verkehrsströme mit sich. Daraus folgt zum einen die gewünschte Entlastung der Innenstadt (insbesondere der Österstraße, des Zingels und der Kampstraße) zum anderen sind damit aber auch weitreichende Umstrukturierungen, insbesondere der anliegenden Gewerbe- und Handelsbetriebe, verbunden.

Zur Vollendung der verkehrsplanerischen Maßnahme „Sprung über die Bahn“, die eine Reihe von städtebaulichen Umstrukturierungen erst ermöglicht, wurde eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeitet, die in Form der „Rahmenplanfortschreibung östliche Innenstadt“ (2005/06) erarbeitet wurde. Ziel ist es, diese Umstrukturierungsprozesse zu steuern und zu einer gelungenen gesamtstädtischen Entwicklung zu führen.

Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Bereich der östlichen Innenstadt sind dabei insbesondere die aus der wesentlich erschwerten Erreichbarkeit der anliegenden Betriebe entstandene Funktionsschwäche und die damit verbundene einsetzende Veränderung der Betriebsstrukturen aufzufangen und die bereits positiv erkennbaren auf Privatiniziative basierenden Umwandlungsprozesse (insbesondere des Aldra-Geländes, des Bahnhofes und der Einzelhandelsansiedlungsvorhaben nördlich der Kampstraße) zu unterstützen und zu befördern. Daneben gilt es, innerstädtische Versorgungseinrichtungen, die einem vergleichbaren Prozess ausgesetzt sind, zu erhalten und zu stärken. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Versorgung des gesamten Raums Meldorf, sondern auch in Hinblick auf die wachsende Bedeutung des Tourismus für den Bereich Meldorf-Umland.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weiteren Schritt zur baulichen Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor.

In einem ersten Schritt wurde der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 57.1 mit der Verlagerung eines Verbrauchermarktes und eines Discounters sowie arrondierender Nutzungen umgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 57.2 stellt somit die Fortsetzung der Umsetzung der innerstädtischen Entwicklungsplanungen dar.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden hat bereits im April 2013 stattgefunden. Da sich das städtebauliche Konzept insbesondere bezüglich möglicher Nutzungen verändert hat, wurde dieser Verfahrensschritt wiederholt. Nach einer erneuten frühzeitigen Beteiligung im Juni 2016 wurden weitergehende und vertiefende Überlegungen insbesondere zur zukünftigen Lage eines Verwaltungsneubaus angestellt die zwischenzeitlichen jedoch ebenfalls verworfen wurden.

Die weitergehenden Nutzungsüberlegungen zur Stärkung der Innenstadt (Wohnprojekt der Stiftung Mensch und ein Hotel) sind Hintergrund des vorliegenden Entwurfes.

Siedlungsplanerisch stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan Nr. 57.2 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets der Stadt Meldorf liegt.
- Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Dies wurde im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geprüft. Die allgemeine Vorprüfung führte zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000 Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe und der damit verbundene naturschutzrechtliche Ausgleich gelten als bereits vor dieser Änderungsplanung erfolgt und sind demnach nicht mehr zu bilanzieren.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

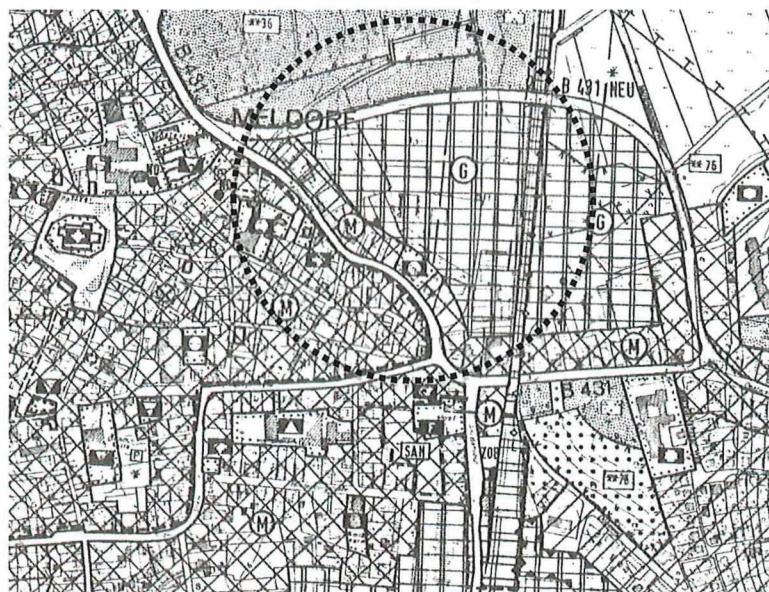
Meldorf ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum mit Teifunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Meldorf liegt außerhalb des 10 km-Umkreises des Mittelzentrums Heide. Dargestellt sind außerdem die Bahnlinie Hamburg-Westerland, die B 5 und B 431. Zudem befindet sich nördlich und westlich eine Biotopverbundachse – Landesebene.

3.2 Regionalplan

Meldorf ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Dargestellt sind außerdem die Bahnstrecke und die überörtlichen Verkehrsverbindungen (B 431, B 5, L 147 und L 183).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht die Kampstraße begleitend gemischte Bauflächen und in den rückwärtigen Bereichen gewerbliche Bauflächen vor. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug: Flächennutzungsplan

3.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Fläche des Plangebietes als geeignete Fläche für Bebauung dar.

3.6 Verkehrsuntersuchung im Rahmen des VEP

Im Jahre 2013 wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro PGT, Hannover erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte sind in das integrierte Entwicklungskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

Daraus lässt sich die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschließung entnehmen. Gleichzeitig thematisiert die Untersuchung Entlastungsmöglichkeiten, in diesem Zusammenhang insbesondere für die Belastungen der Kampstraße.



Auszug VEP, PGT

Umgehungsstraße zur Entlastung der Kampstraße

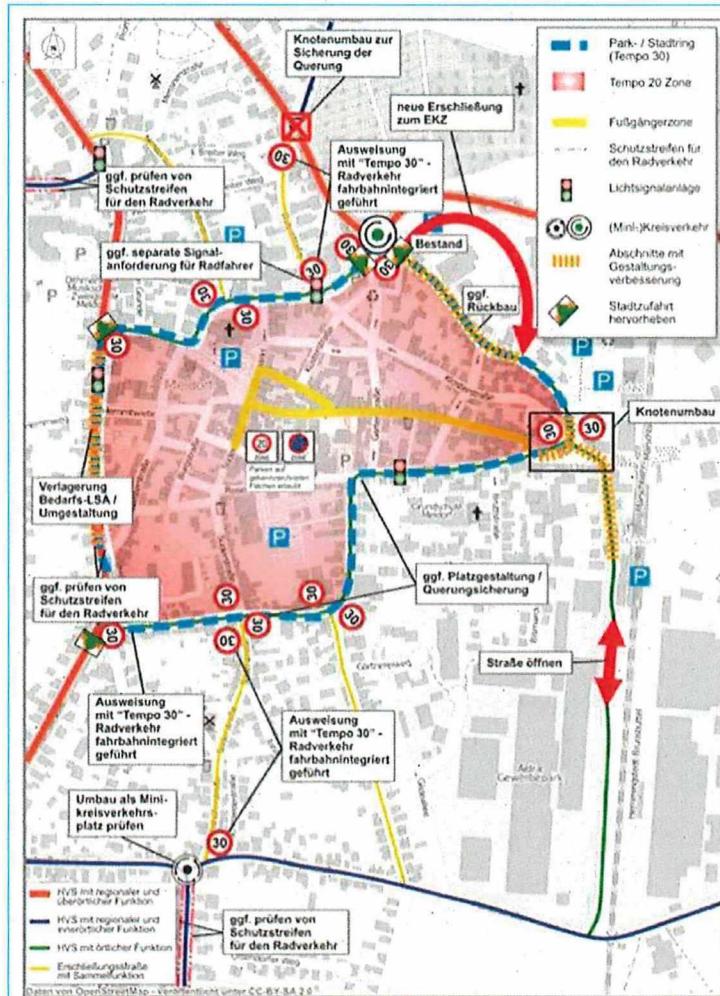
Ein wesentlicher Punkt, der in allen Beteiligungen eingehend diskutiert wurde, ist die Zukunft der Kampstraße.

Ziel ist die verkehrliche Entlastung und der Rückbau der Kampstraße. Dieser Schritt wird im VEP zusammen mit ergänzenden Maßnahmen als Rückgrat der verkehrlichen Entwicklung Meldorf angesehen. Die neue, nordöstlich gelegene Entlastungsstraße übernimmt den Großteil des Kfz-Verkehrs. Die Kampstraße soll zukünftig nur noch den Rad- und Fußgängerverkehr sowie die Erschließung der Anwohner aufnehmen. Für den Ausbau der Entlastungstraße wird eine Gestaltung als innerstädtische Erschließungsstraße angestrebt, die auch zur Erschließung des neu zu entwickelnden Gebietes nordöstlich der Kampstraße herangezogen werden kann.

Kampstraße

Mit der Realisierung der Entlastungsstraße wird die Umgestaltung der Kampstraße zur Wohn- und Fahrradstraße möglich. Die Wohnqualität wird erheblich aufgewertet, die trennende Wirkung wird aufgehoben. Hierdurch bietet sich stadtstrukturell die große Chance, den Bereich nordöstlich der Kampstraße ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln und mit dem Quartier südwestlich der Kampstraße zusammen wachsen zu lassen. Darüber hinaus stellt dieser Abschnitt einen wichtigen Baustein zur Verbesserung des Radwege- netzes, insbesondere im Hinblick auf die Schulwegsicherung dar. Durch die verkehrliche Entlastung bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die Fahrbahn könnte verengt werden, dadurch könnte eine punktuelle Begrünung der Kampstraße erfolgen. Eine weitere Maßnahme wäre der barrierefreie Ausbau.

Durch die geplante Sanierung der Straßen und die damit einhergehende Verbesserung der Oberflächen wird eine Verringerung der Immissionen erwartet. Weiterhin wird eine Verringerung der Emissionen durch die Reduzierung des Tempolimits auf Tempo 30 angestrebt.



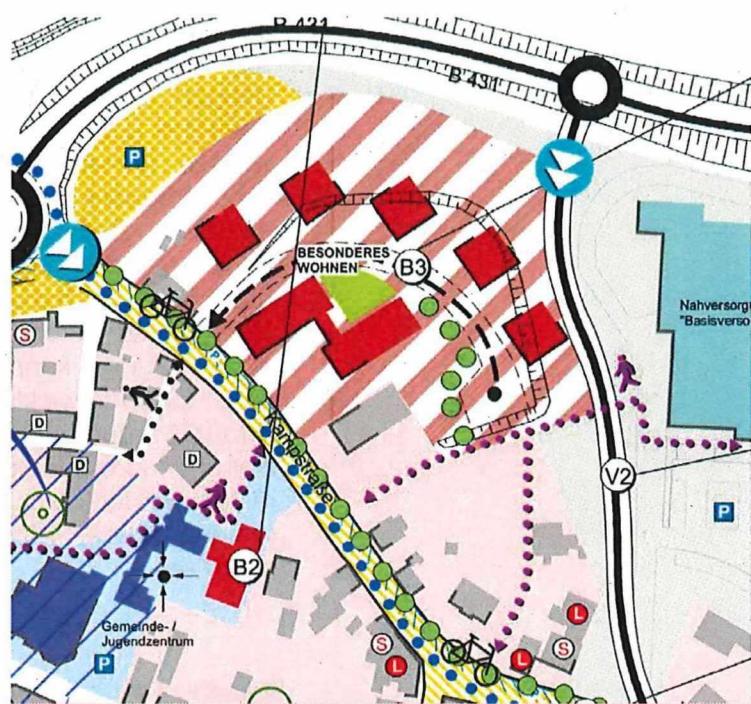
Auszug Vorbereitende Untersuchungen – Maßnahmen Verkehr, ASP

3.7 Integriertes Entwicklungs- konzept / Vorbereitende Un- tersuchungen

Nachfolgend werden die wesentlichen städtebaulichen Ziele der vorbereitenden Untersuchung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zusammengefasst.

Eine Neuordnung des Bereiches nordöstlich der Kampstraße (ehemalige REWE- Fläche) bietet die Chance, Konzepte für unterschiedliche Wohnansprüche zu verwirklichen. Insbesondere ein Angebot für seniorengerechtes Wohnen mit direkter Nähe zum Nahversorgungszentrum und Nähe zur Innenstadt ist hier denkbar. Weiterhin könnte sich hier auch ein kleineres Hotel in direkter Nähe zum Stadteingang ansiedeln.

Eine wichtige Maßnahme, um entlang der Kampstraße qualitativ hochwertiges Wohnen anbieten zu können, ist die Entlastung der Kampstraße durch eine Umgehungsstraße. Zurzeit ist der Bereich nordöstlich der Kampstraße durch das hohe Verkehrsaufkommen städtebaulich abgetrennt. Durch die verkehrliche Entlastung und Rückbau bzw. gestalterische Aufwertung der Straße zur Wohn- und Fahrradstraße könnte diese Trennung aufgehoben werden und die wohnbauliche Entwicklung in nordöstliche Richtung weiterwachsen. Die Entlastungsstraße sollte den Charakter einer innerstädtischen Erschließungsstraße haben und zur Erschließung des Gebietes nordöstlich der Kampstraße herangezogen werden. Dadurch wird zum einen erreicht, dass über die Kampstraße neben dem Fuß- und Radverkehr nur noch der Anliegerverkehr der bereits bestehenden Gebäude fließt und zum anderen eine Erschließung der Neubebauung von Nordosten ermöglicht, um eine optimale Ausnutzung der Himmelsrichtung in Bezug auf die Aufenthaltsräume und privaten Außenbereiche zu erreichen. Dabei wird angestrebt, die neue wohnbauliche Entwicklung mit der bestehenden Stadtstruktur durch ein dichtes Fuß- und Radwegenetz zu verweben, um das Ziel „Stadt der kurzen Wege“ zu erreichen.



Auszug Integriertes Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen – Maßnahmen Verkehr, ASP

4 Bestandsbeschreibung

Der südliche Teil des Plangeltungsbereichs ist durch Wohnbebauung entlang der Kampstraße geprägt. Hier befinden sich einige Wohnhäuser mit umgebenden privaten Gartenflächen. Ebenfalls an der Kampstraße befindet sich mittig im Plangebiet ein leerstehendes Grundstück. Ein zu Beginn des Planverfahrens noch vorhandenes Gebäude, das ehemals als Verbrauchermarkt genutzt wurde, sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen, wurden zwischenzeitlich abgerissen bzw. geräumt. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs ist unbefestigt und wird zum Teil als Lagerflächen, zum Teil aber auch als unbefestigter Parkplatz genutzt. Hier befindet sich zudem ein Bäckereibetrieb mit zugehörigen Stellplätzen am Kreisel.

Prägende Gehölzstrukturen umschließen als Gehölzgürtel den ehemaligen Parkplatz des stillgelegten Verbrauchermarktes.

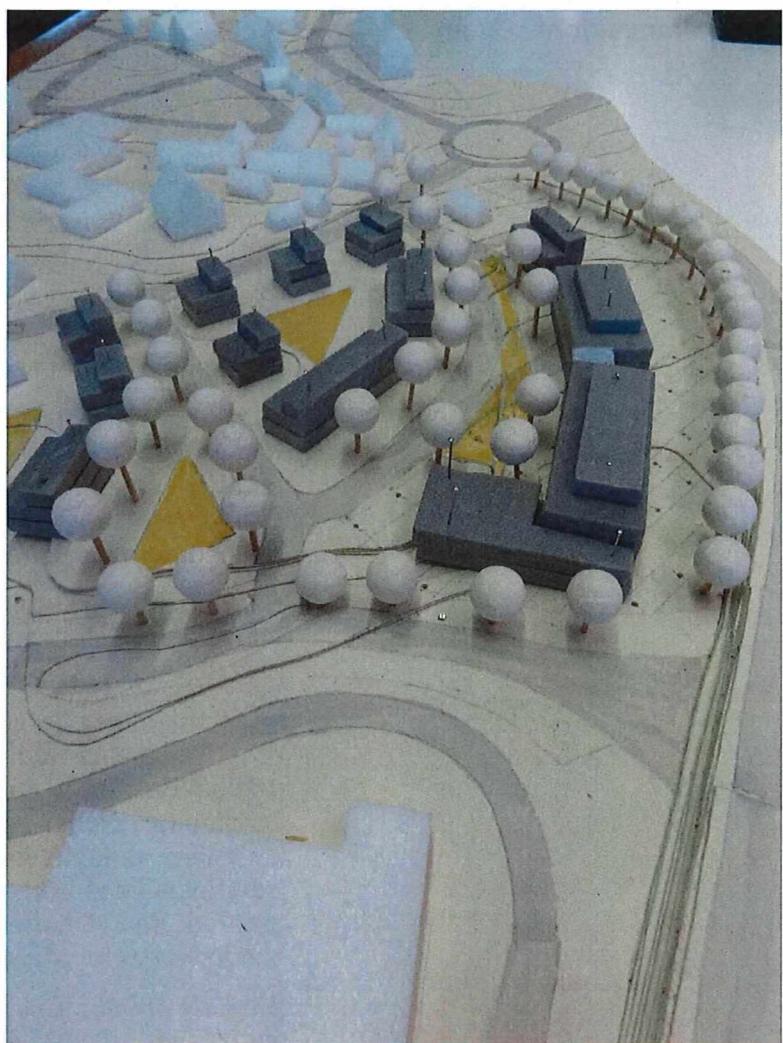
5 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Fortentwicklung des Rahmenplans Östliche Innenstadt bzw. des Integrierten Entwicklungskonzeptes dar und schließt an die östlich des Geltungsbereichs vollzogene Entwicklung des Einzelhandelszentrums an.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden vielfältige Nutzungsüberlegungen angestellt. Auf die

zwischenzeitlich verworfene Überlegung zur Errichtung eines neuen Verwaltungsbaus wird im Folgenden kurz eingegangen, da im Zuge der Überprüfung der Machbarkeit wesentliche städtebauliche Rahmenbedingungen erarbeitet wurden, die auch nunmehr Bestand haben. Anhand eines Arbeitsmodells wurde, unter Einbeziehung des Bauausschusses, die beabsichtigte Staffelung der Nutzungsintensität von gewerblichen Nutzungen entlang der Straße Sprung über die Bahn hin zu innerstädtischen Wohnnutzungen im Übergang zur Wohnbebauung entlang der Kampstraße entwickelt. Zudem konnte anhand des Arbeitsmodells die mögliche Höhenentwicklung resultierend aus der Höhenlage der Straße Sprung über die Bahn und der Vorgabe, die Blickbeziehungen zum Meldorfer Dom unangetastet zu lassen, ermittelt werden. Diese wesentlichen städtebaulichen Festlegungen wurden unverändert in den Bebauungsplan übernommen.





Modelfotos der städtebaulichen Konzeption

6 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die neue Planstraße, die die Kampstraße für den motorisierten Verkehr wesentlich entlasten wird. Die neue Planstraße verbindet den Kreisverkehr mit den wesentlichen Zielverkehren der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan 57.1. Von der neuen Planstraße werden zudem die weiterhin bestehenden öffentlichen Parkplätze am Kreisel geschlossen.

Die Kampstraße kann durch die verkehrliche Entlastung ihre Funktion als historisch bedeutsame innerstädtische Erschließungsstraße wieder gerecht werden und dient der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung. Zudem übernimmt die Kampstraße die Funktion einer wichtigen Fuß- und Radverkehrsverbindung, die die Anbindung der neuen Nutzungen an die Innenstadt sicherstellt und nicht weiter eine trennende Wirkung hat.

7 Immissionsschutz

Auszug Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult
29.01.2020

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.2 der Stadt Meldorf sollen in einem Bereich nordöstlich der Kampstraße und südlich des Marschkammerwegs (B 431) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Bebauung geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich ist durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie durch den Gewerbelärm des östlich benachbarten Nahversorgungszentrums belastet.

Die aktuelle Planung sieht eine Ausweisung als urbanes Gebiet im Süden und als Gewerbegebiet im Norden vor. Dazwischen ist eine neue Straße für eine zusätzliche Erschließung der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums zur Entlastung der Kampstraße geplant.

Für das urbane Gebiet wird aufgrund der örtlichen Situation von einem Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm vergleichbar eines Mischgebiets ausgegangen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswege an den Kriterien der 16. BlmSchV („Verkehrslärmenschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

7.1 Gewerbelärm

Der Plangeltungsbereich ist durch die Geräuschimmissionen des östlich benachbarten Nahversorgungszentrums sowie der Bäckerei innerhalb des Plangeltungsbereiches belastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt. Hierbei wurde für das Nachversorgungszentrum die Ansätze der Immissionsprognose zur Baugenehmigung verwendet. Die Bäckerei wurde ebenfalls detailliert untersucht.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Tageszeitraum innerhalb des Gewerbegebietes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags eingehalten und im Bereich des urbanen Gebietes der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten wird.

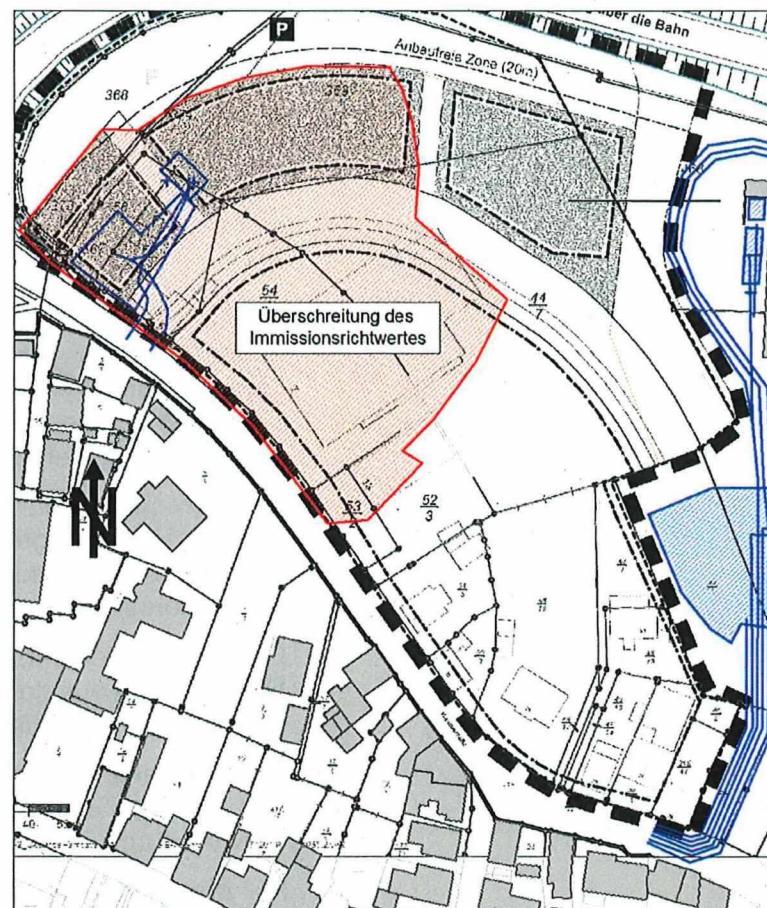


Abb.: Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts in einem Abstand von 55 m zur Anlieferungszone der Bäckerei überschritten. In diesem Bereich sollte die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen werden, so dass im Nachtzeitraum dort keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Im urbanen Gebiet wird der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts im Norden überschritten. Diese Überschreitungen werden durch die nächtliche Anlieferung der Bäckerei verursacht. In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen sind für eine rechts sichere Abwägung die Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Dies kann durch den Einbau von nicht öffnabaren Fenstern (Lichtöffnungen) oder durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) umgesetzt werden.

Im Tageszeitraum werden die Anforderungen an das Spitzengpegelkriterium erfüllt. Im Nachtzeitraum sind insbesondere durch die Anlieferung der Bäckerei Überschreitungen des Spitzengpegelkriteriums nicht ausgeschlossen. Allerdings sind aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den zugewandten Seiten die Immissionsorte auszuschließen, so dass davon ausgegangen werden kann,

dass sich keine ehebliche Belästigung aufgrund von Spitzenpegeln ergibt.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtliche Beschränkungen der Nutzung ergeben.

7.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Kampstraße, die Straße Sprung über die Bahn, die Schienenstrecke Heide - St. Michaelisdonn sowie die Planstraße berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BlmSchV für den Schienverkehrslärm.

Die Straßenverkehrsbelastungen basieren auf Daten der Stadt Meldorf aus dem Jahr 2013 und wurden auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet.

Die Verkehrsbelastungen für den DB-Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Belastungen anhand aktueller Fachliteratur abgeschätzt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr und der Planstraße keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Aus Gesamtverkehrslärm liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Gewerbegebietes bei bis zu 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Innerhalb des urbanen Gebietes erreichen die Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum entlang der Straßen überschritten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Gewerbegebietes teilweise überschritten. Innerhalb des urbanen Gebietes werden die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten.

Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz zur Erreichung des Schutzzieles aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und daher nicht realisierbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden

Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Abbildungen für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, die Teil der textlichen Festsetzungen sind, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Planungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sollten in den Bereichen, in denen der Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf einer lärmabgewandten Seite ausgeführt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder verglasten Loggien ist generell zulässig. Der jeweilige Orientierungswert wird entlang der Straßen um mehr als 3 dB(A) überschritten.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspiegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht mehr als 3 dB(A) oberhalb des jeweiligen Orientierungswertes tags liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete

Die vorgesehenen Nutzungen des festgesetzten urbanen Gebietes entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des urbanen Gebietes gemäß BauNVO. Das städtebauliche Ziel eines stark verdichteten innerstädtischen gemischten Gebietes mit hohem Wohnanteil entspricht diesem Festzungskatalog.

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen im Sinne der Feinsteuierung teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für urbane Gebiete ab. Ziel ist

es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Gebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, welche in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb stehen - Direktvermarktung eigener Produkte - und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Je Einzelhandelsbetrieb sind dabei maximal 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten:
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
 - Wettlokale und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettvertriebsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein,
- Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen gemäß § 33 a der Gewerbeordnung (GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dienen der Feinsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet. So soll sichergestellt werden, dass lediglich untergeordnete und auf den Produktionsort bezogene Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, die keine negativen Auswirkungen auf die

Innenstadt mit sich bringen, gleichzeitig aber zu einer Belebung des Quartiers beitragen können.

Die nicht zulässigen Nutzungen fügen sich allesamt von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und / oder ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante urbane Gebiet ein.

Gewerbegebiete

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen orientiert sich weitgehend am Nutzungskatalog des § 8 BauNVO in Verbindung mit den für das bestehende Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen und entspricht dem städtebaulichen Ziel für das Plangebiet.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Nicht zugelassen werden: Tankstellen, Vergnügungsstätten, Spielkasinos und Wettbüros, Nachlokale aller Art, Swinger-Clubs sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist.

Der letztgenannte Ausschluss erfolgt aufgrund der durch diese Nutzungen befürchteten städtebauliche Negativwirkung und der damit verbundenen Senkung der Standortqualität.

Unzulässig sind Wohnungen in jeder Form, also auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Ausschluss resultiert aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im urbanen Gebiet (MU) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird bei Unterschreitung der zulässigen Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete eine Dichte erreicht, die diesem zentralen Stadtraum in der Nähe der Meldorfer Innenstadt angemessen ist.

Diese Festsetzung entspricht dem zeitgemäßen Ziel eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und einer angemessenen städtischen Verdichtung unter Wahrung qualitativ hochwertiger Wohnverhältnisse.

Im festgesetzten Gewerbegebiet erfolgt eine Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,75, da auch hier ein angemessen kleinstädtisch-verdichteter Raum Entwicklungsziel ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im gesamten Geltungsbereich in Form von Baugrenzen, die sich am Straßenverlauf orientieren. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenraum soll ein einheitlich gestalteter öffentlicher Raum ermöglicht werden.

Lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist in einem Abschnitt eine Grenzbebauung festgesetzt, da im Zuge der beabsichtigten Anpassung des benachbarten Bebauungsplans 57.1 ein zusammenhängendes Baufenster ermöglicht werden soll.

Geschossigkeit / Höhenentwicklung

Entsprechend des dargestellten städtebaulichen Konzeptes und der in einem Arbeitsmodell überprüften Höhenentwicklung in Bezug auf die Blickbeziehungen zum Meldorfer Dom bzw. im Übergang zur bestehenden benachbarten Bebauung an der Kampstraße erfolgt eine differenzierte Festsetzung von zulässigen Geschossigkeiten und maximalen Gebäudehöhen.

Höhenbezugspunkt

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite bzw. den in der Planzeichnung festgesetzten Deckenhöhen der Planstraße.

Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen

Zur Steuerung der Lage von Nebenanlagen und zur Sicherung eines qualitätsvollen und auf die Gebäudestruktur orientierten Freiraums erfolgt die Festsetzung, dass Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

8.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise entsprechend BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur.

8.4 Verkehrsflächen

Die neue Planstraße wird entsprechend ihrer zukünftigen Funktion als Anbindung des Versorgungszentrums als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt berücksichtigt die zu erwartenden Verkehrsmengen und Begegnungsfälle.

Zudem ist ausreichend Platz für Baumpflanzungen und den Fußgängerverkehr vorhanden.

Im Bereich der die Straße Sprung über die Bahn begleitenden Flächen sind weiterhin öffentliche Parkplätze zur Entlastung des zentralen Bereiches und Stellplatzmöglichkeiten für die zukünftigen Nutzungen vorgesehen. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung dieser Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken und Stellplätze.

9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Erhalt von Bäumen

An der Kampstraße befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume, die durch eine Festsetzung zum Erhalt dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden.

Baumpflanzungen

Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sollen hochstämmige heimische Laubbäume (Hochstämme, 3xv., aus extra weitem Stand, mDb., 14-16 cm Stammumfang) zur Durchgrünung des Straßenraums gepflanzt werden. Dadurch soll unabhängig von den Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken eine räumliche Grundstruktur innerhalb des Gebietes geschaffen werden.

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende Arten können Verwendung finden:

- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfel-dorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata „Greenspire“ – Amerikanische Stadtlinde

Anpflanzen von Bäumen auf geplanten Stellplatzanlagen und Parkplätzen

Zur Begrünung der geplanten Stellplatz- und Parkplatzanlagen ist vorgesehen, je 6 geplante Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen.

10 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen Die gestalterischen Festsetzungen sind sämtlich in Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgt. Im Zusammenspiel mit der Lage und der Höhenentwicklung der Gebäude üben diese Festsetzung maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raums aus.

Fassaden

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind im gesamten Geltungsbereich Fassaden zum öffentlichen Straßenraum ausschließlich als sandfarbenes, rotes oder rotbuntes Verblendmauerwerk, als Holzfassade oder als weiße Putzfassade auszuführen. Untergeordnete Bauteile können auch in abweichenden Materialien ausgeführt werden.

Dächer

Entsprechend der örtlichen Situation und zur Einfügung der neuen Gebäude sind im urbanen Gebiet ausschließlich mit anthrazit-farbigen oder rot-farbigen Dachziegeln oder Dachsteinen eingedeckte geneigte Dächer zulässig (Mindestdachneigung 20°).

Es werden keine Festsetzungen zur Dachgestaltung im Gewerbegebiet getroffen, weil hier aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf besteht. Hier sind somit auch andere Dachformen wie beispielsweise Flachdächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus Gründen des Denkmalschutzes im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Werbeanlagen

Ebenfalls zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger gewerblicher Nutzungen, sind im gesamten Geltungsbereich die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und zudem auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben bzw. nicht beleuchtet zulässig.

Einfriedungen

Ebenfalls von erheblichem Einfluss auf die Qualität des öffentlichen Raums ist die Gestaltung von Einfriedungen. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind als Abgrenzung der Privatgrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum außer Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen auch aus sandfarbenem, roten oder rotbuntem Klinker gemauerte Einfriedungen bis ca. 50 cm Höhe zulässig. Ergänzend sind bei Heckenpflanzungen auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite der Gewächse Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Gestaltung von Nebenanlagen

Als letztes Element zur Steigerung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums wird festgesetzt, dass für Nebengebäude mit einem Volumen von über 30 cbm und Garagen

die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden müssen, auch wenn sie nicht an andere Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind. Dies gilt nicht für Carports.

Wintergärten sind in Gänze in Glas zulässig.

Für die Außenwände der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außer dem Material des Hauptgebäudes auch Holz sowie Holzoptik und Glas zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1) ist auch eine Begrünung zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) mit einem Volumen von weniger als 30 m³ sind als Dach-eindeckung auch Dachpappe, Blech und transparente Kunststoffplatten zulässig.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Frischwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits durch Trinkwasserleitungen erschlossen, es müssen aber auch neue Leitungen verlegt werden.

11.2 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

11.3 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vor Ort vorhanden.

11.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die Schmutzwasser-kanalisation des Wasserverbandes Süderdithmarschen geleitet.

11.5 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwassers das im B-Plan anfällt wird zunächst in einem Kanalnetz gesammelt und dann an einen Rückhaltegraben am Fuße des Straßendamms der B 431 abgegeben. Die im Plan dargestellte Größe des Rückhaltegrabens ist ausreichend um das anfallende Regenwasser zwischenzuspeichern und dann über den vorhandenen Durchlass im Straßendamm auf die nördlichen Flächen - und darüber hinaus in den Verbandsvorfluter des DHSV Dithmarschen - abzugeben.

Um das Wasser vom Straßenraum in den Graben einleiten zu können, ist ein Regenwasserkanal erforderlich. Um diesen unterhalten zu können, ist die öffentliche Zugänglichkeit zu sichern. Der Graben ist zur späteren Unterhaltung mit

einem zugänglichen Räumstreifen von 5,0 m Breite zu versorgen.

11.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH.

11.7 Brandschutz

Für das Plangebiet kann derzeit eine stabile Löschwasserversorgung von 3.200 l/min aus einer Entfernung von ca. 100-150 m sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung werden weitere Hydranten ergänzt, so dass eine maximale Entfernung von 75 m für jedes zu löschen Objekt gegeben sein wird.

12 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57.2 umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Urbaner Gebiet:	7.730 m ²
Gewerbegebiet:	4.010 m ²
Straßenverkehrsflächen:	2.860 m ²
<u>Verkehrsfl. besond. Zweckbestimm.:</u>	<u>2.930 m²</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	17.530 m ²

TEIL II - UMWELTBELANGE

13 Einleitung

13.1 Gesetzliche Grundlagen

Da der Bebauungsplan Nr. 57.2 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

13.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich und die unmittelbare nähere Umgebung.

14 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

14.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

§ 13 BNatSchG: "Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren."

Dieses Ziel findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Begrünung des Plangebietes. Gestalterische Festsetzungen wie Gebäudehöhenbegrenzung dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.2 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutz-gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf FFH-Gebiete ausgeschlossen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde auf Basis einer Potenzialanalyse beurteilt. Bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für Gehölzbeseitigungen sowie der im Gutachten genannten Bauzeitenregelung für Gebäudeabrisse und der

Umsetzung von Ersatzgehölzpflanzungen treten keine Verbotstatbestände auf. Siehe Kapitel 15.4.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollenfänglich im Bebauungsplan Nr. 57.2 berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Berücksichtigung aller Festsetzungen zum Schallschutz sichergestellt.

14.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

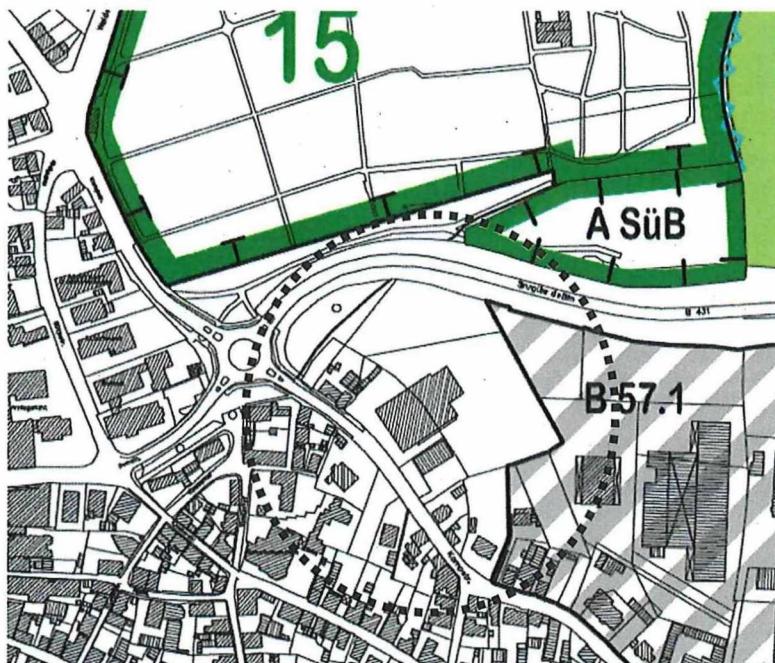
Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Fläche des Plangebietes als Siedlungsfläche dar. Nördlich der B 431 befinden sich eine

Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Parkfriedhof sowie eine Ausgleichsfläche für die B 431.

Abb.

Ausschnitt des Landschaftsplans mit Lage des Plangeltungsbereichs des BP Nr. 57.2



Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

14.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

15 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

15.1 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Ein großer Teil des Plangebietes ist von Gebäuden bestanden. Die unbebauten Flächen sind größtenteils ebenfalls menschlich überprägt durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtung. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind bereits versiegelte Flächen sowie bereits menschlich geprägte Flächen innerhalb der Ortslage von allgemeiner Bedeutung und somit geeignet, für bauliche Nutzungen herangezogen zu werden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird überwiegend die Nachnutzung bereits baulich genannter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

15.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Hinsichtlich des Bodens liegen im Plangebiet überwiegend nur geringe Wertigkeiten vor. Die Böden sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw. versiegelt und teilversiegelt/verdichtet. Bodentypen werden dementsprechend für das Plangebiet nicht angegeben.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung

15.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über eine neue Leitung unter dem Brückenbauwerk der Straße Sprung über die Bahn in die nördlich angrenzenden Flächen. Hier wird in Abstimmung mit den Entsorgungsträgern eine Rückhaltung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Vorfluter vorgesehen.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung

15.4 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet:

Bebauungsplan Nr. 57.2 „Gewerbe Kampstraße Nord“ Stadt Meldorf – Kreis Dithmarschen Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 05.07.2019

Im Plangebiet wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen. Es wurde eine intensive Nahrungshabitatnutzung von Fledermausen festgestellt. Es wurden zahlreiche Beobachtungen gemacht und allein 876 Fledermausrufe aufgezeichnet. Diese enorm hohe Zahl spiegelt jedoch nicht eine ebenso große Fledermaus-Population wider, sondern eine sehr hohe Aktivitätsdichte. Die Auswertung der Ergebnisse ergibt folgendes Bild: Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus wurden nur einzelne wenige Male aufgezeichnet. Diese Arten sind im Plangebiet als sporadische Nahrungsgäste einzustufen. Die Wasserfledermaus ist aus dem Brauereikeller in Meldorf bekannt, die Breitflügelfledermaus wurde im Stadtgebiet registriert (LLUR 2016). Die Verweildauer dieser Arten im Plangebiet ist

gering, eine nähere Beziehung zum Plangebiet ist nicht erkennbar. Das Plangebiet ist jedoch gekennzeichnet als Fledermaus-Nahrungshabitat, welches von mehreren Arten genutzt wird oder durchflogen wird. Nahrungshabitate sind die Gehölze und Gebüsche, aber auch die Freiflächen und Gebäude. Von Bedeutung ist die relative Dunkelheit des Raumes. Fast alle Beobachtungen und Aufzeichnungen beziehen sich auf die Zwergfledermaus. Es wurden zwar nur relativ wenige Tiere gleichzeitig beobachtet, es ist aber eine Bindung an das Plangebiet gut erkennbar. Die ersten Tiere flogen um ein leerstehendes ländliches Gebäude herum, so dass Ausflüge aus dem Gebäude, insbesondere Dachbereich sehr wahrscheinlich sind. Das Gebäude wird von Einbruch der Dunkelheit bis zum Morgengrauen umflogen und es wurden dort zahlreiche „Sozialrufe“ aufgezeichnet. Es handelt sich dabei im Gegensatz zu Ortungsrufen, die der Orientierung dienen, um innerartliche Kommunikations- und Balzrufe (Pfalzer 2002, Krapp 2011).

Es wurde ein Balzquartier der Zwergfledermaus an einem leerstehenden Gebäude festgestellt. Ein Wochenstubenquartier ist dort anzunehmen. Ein Ganzjahresquartier ist nicht auszuschließen, da einzelne Zwergfledermäuse auch in oberirdischen Gebäuden überwintern können, bzw. sich in Warmphasen als Tagesversteck dort aufhalten (NABU 2002, LBV 2011). Ein Winterquartier im überregionalen Sinne ist nicht anzunehmen, da das Gebäude einschalig gebaut ist und kaum geeignete Überwinterungsstrukturen aufweist.

Darüber hinaus wurden 25 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft. Der überwiegende Teil der im Plangebiet registrierten Brutvogelarten gehört zu den gehölzbesiedelnden Vogelarten, bei den anderen Arten handelt es sich um Gebäudebrüter. Die im Plangebiet auftretenden Arten sind nicht gefährdet und landesweit verbreitet.

Bezüglich der Artengruppen Amphibien und Reptilien kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung: Im Plangebiet wurden keine Vorkommen dieser Artengruppen festgestellt. Geeignete Laichhabitale sind nicht vorhanden. In Bereichen höherer Bodenfeuchte wie in den Gebüschen und Straßengräben sind Vorkommen von einzelnen eingewanderten Individuen euryöker Amphibienarten wie z.B. der Erdkröte nicht ausgeschlossen. In den Gärten sind Vorkommen des Teichmolchs nicht ausgeschlossen. Für eine dauerhalte Ansiedlung werden die Habitate als kaum geeignet eingestuft. Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Flächenvorbereitung kann es durch Rodung von Gehölzen, Abriss der bestehenden Gebäude und Räumung von Lagerflächen zu Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und Brutvögeln kommen. Durch die Bautätigkeiten, die mit Erschütterungen und Lärm einhergehen können verbotstatbeständige Störungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach geltendem Artenschutzrecht sind einige Maßnahmen zu treffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 57.2 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei alternativer Durchführung von Besatzkontrollen sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogel- und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Als Ersatzmaßnahme wurden bereits zwei Fledermausraketen unter fachkundiger Begleitung auf dem Friedhof nördlich der B 431 aufgestellt. Über eine vertragliche Vereinbarung mit der Friedhofsverwaltung ist die dauerhafte Sicherung der Maßnahme gewährleistet.

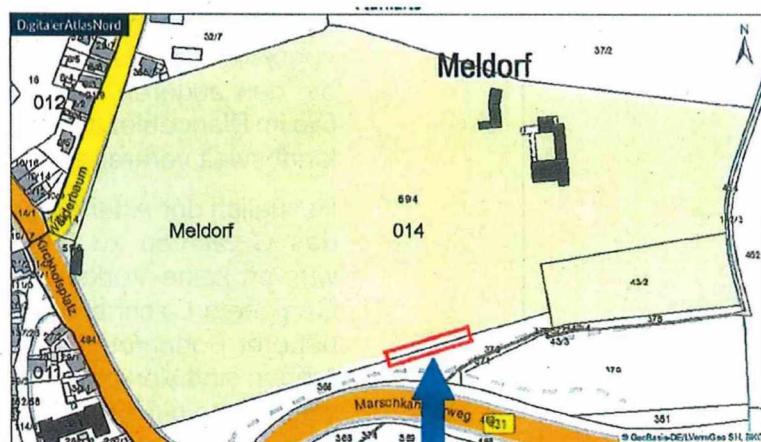


Abb.: Lage der Ersatzquartiere

Abb.: Fledermausrakete, bereits realisiert



Als Ausgleich für die zu beseitigenden Gehölzbestände im Plangebiet sind gemäß Artenschutzfachbeitrag 3.975 m² Gehölz- oder Sukzessionsflächen neu zu schaffen. Der erforderliche Gehölzausgleich findet über den Erwerb von 4.903 Ökopunkten im von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg genehmigten Ökokonto „Schafflunder Mühlenstrom 1“ (ÖK 77-01) statt. Der Gestaltungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz als Betreiberin des Ökonkontos liegt bereits unterzeichnet vor.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen sind Bauzeitenregelungen einzuhalten. Gehölze dürfen nur in der ohnehin geltenden gesetzlichen Frist vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres entfernt werden. Gebäudeabrisse dürfen nur im Zeitraum der geringsten Aktivität der Fledermäuse vom 1. Dezember und 28. Februar vorgenommen werden. Von dieser Frist kann abgewichen werden, wenn zuvor eine Besatzkontrolle durch einen Fachmann durchgeführt wurde und keine Tiere vorgefunden werden.

15.5 Schutzwert Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus bereits baulich genutzten Flächen. Die nicht baulich genutzten Flächen sind zum überwiegenden Teil von dichten Gehölzbeständen bedeckt. Es handelt sich zum Einen um Ruderalgebüsche jüngeren Alters durchsetzt mit nicht heimischen Ziergehölzen, aber auch um Böschungen, die von älterem Baumbestand geprägt sind. Hier wachsen heimische Arten wie Ulmen, Eschen, alte Obstbäume sowie dichte Brombeerbestände.

In den Privatgärten stehen einzelne größere Bäume, hier überwiegen ansonsten die für Gärten üblichen Rasenflächen und Zierbeete.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die vorliegende Planung überplant neben Flächen, die durch Gebäude oder Erschließungsflächen versiegelt sind, auch gehölzbestandene Flächen. Insgesamt werden 3.975 m² Gehölzflächen durch Fällung betroffen sein.

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum und zur Begrünung der geplanten Stell- und Parkplätze

15.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

In Teilen des Plangebietes findet derzeit Wohnnutzung statt. Große Teile des Plangebietes liegen derzeit brach. Das Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktionen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Emissionsquellen. Die Emissionen durch vorhandene Gewerbebetriebe sowie der Verkehrslärm von der Kampstraße und der B 431 sind gutachterlich untersucht worden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Lärmemissionen:

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und der Straßen Kampstraße und Sprung über die Bahn. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt Wohnnutzung in Teilen des Gewerbegebietes auszuschließen sowie baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Die Festsetzungsempfehlungen werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vollständig in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz ist das Schutzgut Mensch nicht erheblich betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Alle im schalltechnischen Gutachten genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

15.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die Freiflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Die Ruderalfuren und Gehölzflächen besitzen daher Bedeutung als Kaltluftproduzent. Für die Belüftung von Siedlungsbereichen spielt diese Kaltluft aber nur eine untergeordnete Rolle, weil in der unmittelbaren Umgebung nördlich der B 431 Freiflächen (Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen) mit weitaus größerer Bedeutung liegen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes innerhalb dieses Austauschraumes besitzt es nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Planungsgebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe des Friedhofs und landwirtschaftlich genutzter Flächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung

15.8 Schutzbau Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild ist im südlichen und westlichen Teil des Plangeltungsbereichs durch die vorhandene inhomogene Bebauung entlang der Kampstraße, die zum Teil aus älteren Wohngebäuden aber auch aus einem neuen Bäckereibetrieb besteht, geprägt. Der nördliche und nordöstliche Teilbereich des Plangebietes besitzt einen anderen Charakter. Aufgrund von künstlichen Bodenbewegungen zeigt sich hier ein sehr dynamisches Relief mit diversen Böschungen, die zum Teil mit dichten Gehölzbeständen bewachsen sind. Als Vorbelastung des Landschaftsbildes sind die großen Parkplatzflächen rund um den Backshop sowie die B 431, die aufgrund der erhöhten Lage im Plangebiet wahrnehmbar ist, zu nennen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Es handelt sich um eine Nachnutzung ehemals überbauter Flächen.

Die geplanten Gebäude werden sich durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen und gestalterischen Festsetzungen in die bereits bestehende Gebäudestruktur der vorhandenen Wohnbebauung eingliedern.

Das Schutzbau Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen.

- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum und zur Begrünung der geplanten Park- und Stellplätze
- Gestalterische Festsetzungen
- Begrenzung der Gebäudehöhen

15.9 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Der überplante Bereich grenzt jedoch an ein archäologisches Interessensgebiet.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

keine

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zu beachten ist § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des

Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

16 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die leerstehenden Grundstücke weiterhin brachfallen, die unbefestigte Freifläche würde weiterhin als Parkplatz dienen. Die Gehölzbestände wären weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen.

17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 57.2 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 57.2 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

17.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Stadt Meldorf überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Bauzeitenregelung),
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Meldorf, den 18.06.2021


Die Bürgermeisterin



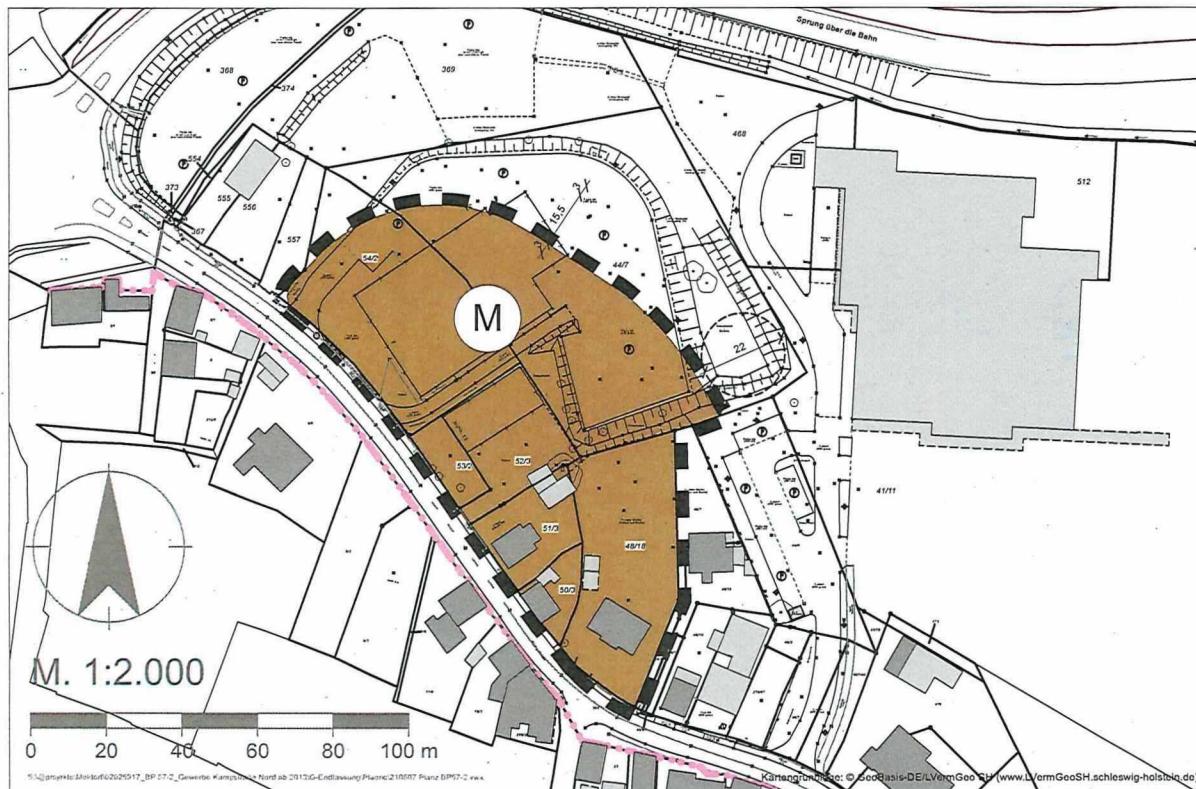
ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT MELDORF DURCH BERICHTIGUNG GEM. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPANS NR. 57.2

"GEWERBE KAMPSTRASSE NORD""

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

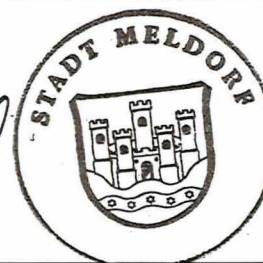
ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DURCH BERICHTIGUNG



Der Flächennutzungsplan ist durch Berichtigung angepasst worden.

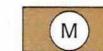
Meldorf, 18.06.2021


Stadt Meldorf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



gemischte Baufläche
(§ 1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO)



Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereich der
Berichtigung des Flächennutzungsplans

ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT MELDORF DURCH BERICHTIGUNG GEM. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPANS NR. 57.2
"GEWERBE KAMPSTRASSE NORD""

BEARBEITUNGSPHASE:
AUFERTIGUNG PROJEKT-NR.: 02025917 PROJEKTBEARBEITER:
ESCOSURA

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANNER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de

Bekanntmachung Nr.: 236/2021

des Amtes Mitteldithmarschen

für die Stadt Meldorf

Beschluss des Bebauungsplanes Nr.57.2 "Gewerbe Kampstraße Nord" der Stadt Meldorf für das Gebiet "westlich der Bahntrasse, östlich der Kampstraße, südlich der neuen Trasse B 431 (Sprung über die Bahn) entlang der Kampstraße ab Haus Nr.29 bis an den Kreisel sowie entlang der Trasse Sprung über die Bahn"

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat in der Sitzung am 23.03.2021 den Bebauungsplan Nr.57.2 "Gewerbe Kampstraße Nord" der Stadt Meldorf für das Gebiet "westlich der Bahntrasse, östlich der Kampstraße, südlich der neuen Trasse B 431 (Sprung über die Bahn) entlang der Kampstraße ab Haus Nr.29 bis an den Kreisel sowie entlang der Trasse Sprung über die Bahn" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 16.07.2021 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen – Geschäftsbereich Bauen und Finanzen -, im Verwaltungsgebäude Zingelstraße 2, 25704 Meldorf, Zimmer 13, oder ab voraussichtlich August 2021 im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 1.18, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt Meldorf unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst worden. Der berichtigte Plan kann wie oben angegeben eingesehen werden; ebenso können Auskünfte über den Inhalt gegeben werden.

Meldorf, den 28.06.2021

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

L.S.

gez. Unterschrift

(Peters)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den drei Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom **08.07.2021** bis einschließlich **16.07.2021** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **08.07.2021** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 28.06.2021

Amt Mitteldithmarschen

-Der Amtsdirektor-

gez. Stefan Oing

-Amtsdirektor-

**Bekanntgemacht durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln
der amtsangehörigen Stadt Meldorf**

- a) neben dem Gebäude Zingelstraße 2
- b) östlich der Bahnunterführung im Einmündungsbereich Siegfried-Lenz-Weg / Österstraße
- c) am Gebäude des Stadions, Promenade 20

auszuhängen am: **08.07.2021**



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag *[Signature]*

ausgehängt am: **08.07.2021**



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag *[Signature]*

abzunehmen am: **16.07.2021**

19.07.2021

abgenommen am: